

Z Á P I S N I C A

**zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 9. 6. 2015 o 18:00 hod. v spoločných priestoroch domu**

Schôdzu zvolal správca domu Bytové družstvo Bratislava III v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Za správcu sa zúčastnili na schôdzi Ing. Adrián Slíž – poverený správou domu, hosťom bol Peter Chabada – stavbyvedúci fi. Eurostav Slovakia, s.r.o. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **13**

Nakoľko schôdza nebola v čase jej začiatku uznášaniaschopná (nebola prítomná dvojtretinová väčšina vlastníkov bytov), počas prvej hodiny rokovania neboli prijímané žiadne návrhy ani uznesenia. Po prerokovaní bežnej agendy vyplývajúcej z programu schôdze bol počet vlastníkov po hodine opäť spočítaný.

Počet prítomných vlastníkov bytov po uplynutí jednej hodiny bol **20**. V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. boli uznesenia schválené pokiaľ za ne hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov, čiže 11.

Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu schôdze
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Informácia o aktuálnom priebehu stavebných prác súvisiacich s obnovou a zateplením bytového domu a z toho vyplývajúcich povinností pre vlastníkov bytov (demontáž zasklenia balkónov, klimatizácií, žalúzií, satelitov a iných zariadení na fasáde)
5. Schválenie trvalých uznesení zabezpečujúcich bezchybný stav bytového domu do budúcnosti
6. Rôzne
7. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj (ďalej len „zástupca vlastníkov“), ktorý privítal všetkých zúčastnených. V príhovore prítomných oboznámil s hlavnou témou rokovania – riešenie aktuálnych problémov týkajúcich sa prebiehajúcej obnovy a zateplenia bytového domu.

Nakoľko k programu schôdze nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, pristúpilo sa k hlasovaniu:

Hlasovanie: za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý zástupca vlastníkov Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice Peter Krútil, Ing. Dana Bucková.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

Hlasovanie: za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Dana Bucková

Hlasovanie: za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 12. 3. 2015 boli prijaté niektoré uznesenia, z ktorých vyplynuli úlohy pre Výbor a správcu bytového domu:

Uznesenie 5/2015 - Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave schvaľujú vykonanie písomného hlasovania, týkajúceho sa realizácie projektu „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií bytového domu Horná 1 v Bratislave“ a jeho finančného zabezpečenia. Súčasťou písomného hlasovania bude otázka o zmluve o úvere potrebnom pre jej zabezpečenie.

Uznesenie 6/2015 - Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave poverujú prípravou, stanovením termínu hlasovania, kontrolou priebehu, overením podpisov a vyhodnotením písomného hlasovania komisiu v zložení: Igor Šuhaj, Ing. Jana Kopečná, Peter Krútil, Ing. Ladislav Adamko, Roman Šimek, Ing. Anna Biloveská, Mária Pažitková.

Komisia zodpovedná za priebeh písomného hlasovania zasadala dňa 10.4.2015. Na schôdzi prerokovala činnosť členov komisie a stanovila termín hlasovania na 21.,22.,28. a 29. apríla 2015 vždy od 18.00 do 19.00 hod. Za miesto pre konanie písomného hlasovania určila komisia spoločné priestory suterénu bytového domu. Otázky pre písomné hlasovanie boli zostavené podľa pokynov poskytovateľa úveru Slovenskej sporiteľne, a.s.

Priebeh písomného hlasovania bol korektný, bez akýchkoľvek incidentov, či zistených nedostatkov. Členovia hlasovacej komisie pristupovali k svojej činnosti zodpovedne, všetci boli v priestoroch hlasovania prítomní počas celých štyroch dní. Ihneď po zistení výsledkov hlasovania bola vyhotovená a členmi komisie podpísaná zápisnica, ktorá bola ešte v ten istý deň vyvesená v informačnej tabuli domu a umiestnená na webovej stránke domu. Zástupca vlastníkov vyslovil všetkým členom komisie vďaka za ich zodpovedný prístup.

Úlohy vyplývajúce z uznesení 5/2015 a 6/2015 boli splnené.

Uznesenie 7/2015 - Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby v prípade schválenia úveru a realizácie stavby "Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií" bytového domu na Hornej 1 v Bratislave v písomnom hlasovaní, vykonali všetky ďalšie kroky potrebné pre začatie stavby, vrátane výberu stavebného dozoru tejto stavby a s tým súvisiacich finančných podmienok.

Po úspešnom ukončení písomného hlasovania začala príprava pre uzatvorenie zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby fi. Eurostav Slovakia, s.r.o. a úverovej zmluvy so Slovenskou sporiteľňou, a.s. Po vykonaní osobného pohovoru Výbor schválil pre činnosť stavebného dozoru p. Milana Melichára, s ktorým bola následne uzatvorená mandátna zmluva. Prakticky ihneď po písomnom hlasovaní a odsúhlasení úveru začal realizátor stavby hľadať najbližší možný termín začatia stavebných prác. Dôvodom bol fakt, že okrem zateplenia sa realizuje aj rekonštrukcia strechy, čo vyžaduje suché, teplé počasie, bez dažďov a veľkých výkyvov počasia. Stavba lešenia sa začala 27.5.2015.

Kvôli objednávke strešnej krytiny zo zahraničia bolo okrem iného potrebné „v zrýchlenom konaní“ rozhodnúť o farebnom prevedení domu. Realizátor stavby, v súlade so zmluvou o dielo, pripravil cca 15 návrhov, pričom zo skúseností odporúčal, aby o otázkach

farebnosti rozhodla menšia skupina (napr. 3-4 osoby), nakoľko schvaľovanie tejto veci všetkými vlastníkami bytov väčšinou nevedie k žiadnemu výsledku. K predstaveným farebným návrhom predniesli členovia Výboru svoje pripomienky a súčasne sa rozhodlo, že z ponúkanej škály strešnej krytiny bude pre svoju univerzálnosť vybratá tmavosivá farba. Po zapracovaní pripomienok vzniklo ďalších cca 10 návrhov, z ktorých, po prekonzultovaní s odborníkmi v oblasti grafiky a dizajnu bolo vybratých osem. Tie, okrem inej farebnosti predstavovali aj dva rozdielne grafické štýly. Jeden moderný s pestrými doplnkami (oranžové a zelené pásy na fasáde), druhý skôr tradičný, so zvýraznením stavebných prvkov domu. Po vyhodnotení hlasovania sa ukázalo, že z 23 účastníkov prieskumu sa 18-ti priklonili k tradičnému prevedeniu a len traja k modernému, s pásmi. Konečným víťazom sa stal návrh č.7 s tmavosivou strešnou krytinou, hnedými balkónmi a fasádnyimi farbami v odtieňoch hnedej a bielej.

Úlohy vyplývajúce z uznesenia 7/2015 boli splnené.

K bodu 4

Zatepľovací systém má svoje technologické pravidlá, ktoré je nutné dodržať. V opačnom prípade dom riskuje, že spoločne vynaložené financie neprinesú taký výsledok ako sa očakáva. Aby zateplenie splnilo svoj účel, je bezpodmienečne nutné odstrániť z fasády všetky zariadenia, ktoré by bránili pri zatepľovacích prácach. Ide o zariadenia na spoločných častiach domu, ale aj vo vnútri loggií a balkónov a samozrejme vypratanie odložených vecí v spoločných pivničných priestoroch.

Stavbyvedúci p.Chabada informoval vlastníkov bytov o postupe stavebných prác a požiadal o ústretovosť a spoluprácu počas realizácie. Upozornil na dodržiavanie a rešpektovanie bezpečnostných pokynov, o ktorých boli vlastníci bytov už písomne informovaní. Je nutné, aby o týchto pokynoch boli informovaní aj všetci členovia domácností, najmä deti. Obyvateľom bytov je zakázané vstupovať na lešenie a odkladať naň akékoľvek veci. Z balkónov a loggií musia byť predmety a zariadenia vypratane. Počas realizácie stavby treba byť ostražitý a nenechávať v byte otvorené okná bez dozoru, nakoľko lešenie môžu využiť na svoje účely aj zloději. Platí to rovnako pre nočné ako aj denné hodiny.

Čo sa týka zariadení, ktoré je potrebné pred zateplením demontovať z fasády, okien, balkónov a loggií bude postup nasledovný:

- vonkajšie okenné rolety a pevné sieťky proti hmyzu – pokiaľ sú už nefunkčné, staré alebo vlastníci bytu počítajú z ich výmenou v priebehu 1-2 rokov, je vhodné ich z okna pred zateplením odstrániť. Odstránenie po zateplení spôsobí poruchy v zatepľovacom systéme, preto je potrebné, aby vlastníci bytu ich zachovanie naozaj seriózne zvážili. Na každé okno s vonkajšou roletou alebo pevnou sieťkou je vlastníci bytu povinný nalepiť zvnútra oznam „ROLETU (resp. SIEŤKU) ZACHOVAŤ“ alebo „ROLETU (resp. SIEŤKU) ODSTRÁNIŤ“, k tomu uviesť meno a telefónne číslo,

- okná s odnímateľnými sieťkami – pri takýchto oknách, kde je už sieťka odstránená, je potrebné odmerať, aká je vzdialenosť od okraja sieťky po stenu a okno označiť nápisom „OKNO SO SIEŤKOU“, k tomu uviesť meno a telefónne číslo,

- satelitné a iné antény - pred zateplením je ich nutné demontovať. Pokiaľ to neurobí vlastníci bytu, demontujú ich pracovníci fi. Eurostav Slovakia, ktorí ich po zateplení aj odborne namontujú. V prípade, ak je konzola hrdzavá, je potrebné kúpiť novú nehrdzavejúcu, aby po namontovaní nestekala hrdza na novú omietku (predajne Baumax, Hornbach, atď.),

- klimatizačné jednotky – pred zateplením je nutné zariadenia demontovať odbornou firmou. V prípade, že sa tak nestane do 19.6.2015, demontujú ju pracovníci fi. Eurostav Slovakia, avšak bez prebratia záruky. Majitelia klimatizačných jednotiek sú povinní sa kontaktovať so

stavbyvedúcim p. Chabadom, tel. 0948 321 509,

- mreže, zasklenia balkónov a loggií, iné namontované zariadenia – spôsob ich odstránenia je nutné vopred konzultovať so stavbyvedúcim p. Chabadom, tel. 0948 321 509.

Vlastník, ktorý chce svoj odkaz alebo pripomienku zaslať písomne, môže lístok vhodiť do schránky zástupcu vlastníkov, ktorý ho postúpi ďalej kompetentnej osobe.

Nakoľko zatepľovacie práce budú prebiehať aj v pivnici, je bezpodmienečne nutné, aby boli zo spoločných pivničných priestorov odstránené všetky veci a stavebný odpad, ktoré si tam niektorí obyvatelia domu „uskladnili“. Stavebná suť sa dá vysypať do pristaveného veľkokapacitného kontajnera, odvoz ostatných vecí sa dá dohodnúť na náklady vlastníka so stavbyvedúcim p. Chabadom.

K bodu 5

Práva a povinnosti vlastníkov bytov riešia predpisy, ktoré niektorí vlastníci doteraz nebrali do úvahy a bez príslušných povolení si inštalovali svoje zariadenia na spoločných častiach domu (klimatizácie, antény, zasklenia a pod.). Nakoľko pri zateplenom dome je každé neodborné narušenie fasády v rozpore so zárukou a môže mať vážne následky, vlastníci bytov sa dohodli na prísnom dodržiavaní prijatých pravidiel. Práva a povinnosti k tejto téme rieši: Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Domový poriadok správcu bytového domu a Stavebný poriadok.

K bodu 6

V rôznom neboli prerokované žiadne otázky.

K prerokovaným témam boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 8/2015:

Vlastníci bytov žiadajú obyvateľov domu, ktorí majú svoje veci alebo stavebný odpad odložené v spoločných pivničných priestoroch, aby ich z týchto priestorov najneskôr do 19.6.2015 odstránili. V opačnom prípade zabezpečí odvoz týchto vecí správca domu na ich náklady.

Hlasovanie: prítomní: 20 za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 9/2015:

Vlastníci bytov apelujú na tých vlastníkov, ktorí majú na oknách namontované vonkajšie rolety, aby zvážili ich zachovanie, vzhľadom na ich vek a technický stav. Ide hlavne o plastové rolety, po dobe životnosti (nad 12 rokov), ktorých demontáž po zateplení domu môže spôsobiť zatekanie a to nielen do bytu príslušného vlastníka, ale aj do bytov susedných.

Hlasovanie: prítomní: 20 za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 10/2015:

V rámci zabezpečenia kvality a bezproblémového priebehu stavebných prác na obnove rekonštrukcii a zateplení bytového domu Horná 1 v Bratislave prijali vlastníci bytov tieto rozhodnutia:

- Všetky zariadenia namontované na obvodovom plášti domu, balkónoch a loggiách je nutné pred zateplením demontovať. Ide najmä o klimatizačné jednotky, satelitné antény, mreže, atď. Demontáž zasklení balkónov bude riešiť stavbyvedúci realizačnej firmy individuálne.

- Demontáž týchto zariadení je povinný zabezpečiť vlastnými silami alebo prostredníctvom odbornej firmy každý vlastník bytu najneskôr do 19.6.2015. Po tomto termíne vykoná ich demontáž realizátor stavebných prác fi. Eurostav Slovakia, s.r.o., avšak bez prebratia záruky nad ich ďalšou funkčnosťou.

- Spätná montáž demontovaných zariadení na fasáde domu je zakázaná. Výnimkou sú mreže na oknách bytov prízemia a prvého poschodia, zariadenia doteraz inštalované na spoločných balkónoch a doterajšie zasklenia balkónov, pokiaľ sa ich majitelia dohodli s realizátorom stavby o ich spätnej montáži. Spätná montáž týchto zariadení musí byť vykonaná odborne a tak, aby ich chod neohrozoval a nerušil ostatných vo výkone ich vlastníckych práv. V prípade, ak vlastník bytu nedodrží toto nariadenie a svojvoľne namontuje zariadenie na fasáde domu, správca zabezpečí demontáž takéhoto zariadenia na náklady vlastníka bytu.

- Žiadne zariadenia (okrem výnimiek uvedených v predchádzajúcom odseku) nesmú byť umiestňované na fasáde domu, preto po ich demontáži sa nebude na danom mieste prihliadať na vyvedenú kabeľáž, prípadne na iné technické prvky vyvedené von z fasády. Majitelia zariadení sú povinní tieto prvky odstrániť spolu so zariadením, inak budú zlikvidované pracovníkmi realizátora stavby fi. Eurostav Slovakia, s.r.o.

- Montáž nových zariadení na spoločných balkónoch domu môžu vlastníci bytov vykonať len po schválení Výborom vlastníkov bytov.

- Akékoľvek neodborné úpravy na zateplenej ploche môžu spôsobiť vážne následky a stratu záruky na zateplovací systém, preto je nevyhnutné, aby takéto práce vykonala odborná firma, ktorá sa vlastníkovi bytu písomne zaručí, že zásah do zateplenej plochy nebude v rozpore so záručnými podmienkami. Škody vzniknuté neodborným zásahom bude v plnej miere znášať príslušný vlastník bytu.

Hlasovanie: prítomní: 20 za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 11/2015:

Vlastníci bytov sa dohodli, že do doby, kým budú prijaté podrobné pravidlá pre montáž a výmenu akýchkoľvek technických zariadení zvonku alebo zvnútra bytového domu, sú všetci vlastníci a nájomníci bytov povinní riadiť sa domovým poriadkom Bytového družstva BA III v platnom znení. Pri záležitostiach, ktoré tento domový poriadok priamo nerieši sa bude postupovať v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov platnom znení.

Hlasovanie: prítomní: 20 za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

K bodu 7

Zástupca vlastníkov poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

V Bratislave, 9. 6. 2015

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

Zápis overili: Ing. Dana Bucková, v.r.

Peter Krútil, v.r.